



42 | 44

Dr. Combelles

EDIFICI RESIDENCIAL

Passatge Joc de la Bola, 4, 2-1 · Lleida

☎ 638 666 777 · 973 27 11 77

www.promocofri.com





Dr. Combelles
EDIFICI RESIDENCIAL

PRESENTACIÓ

El teu futur, la teva llar.

Viure al Carrer Dr. Combelles, és viure al cor de Lleida.

A un passeig de 3 minuts arribaràs als Jardins de la Serreta, al balcó de Lleida i al teatre Municipal de l'Escorxador. Un petit pulmó d'esbarjo i lleure al centre de la ciutat, ideal per jugar amb els nens o sortir a relaxar-se en un espai tranquil. A més de ser un espai amb alt valor històric i cultural.

Viure a Combelles 42 |44 és retrobrar-se amb l'estil de vida de barri. Zona Universitat, amb els seus veïns de sempre i el comerç de proximitat, és on encara es conserva l'esperit de barri lleidatà.

La ubicació de l'edifici és excel·lent, comunica bé amb tota la ciutat de Lleida. Es troba a només 7 minuts de l'Avinguda Catalunya i a 8 de la Plaça Ricard Vinyes.

L'edifici Combelles 42|44 serà un edifici integrat amb l'entorn del barri, buscant el disseny innovador i alhora l'encant de la tradició. Els habitatges seran totalment nous, amb les qualitats estimades per complir els màxims coeficients e incorporant els criteris d'ecoeficiència i sostenibilitat que requereix la normativa vigent relativa als sistemes constructius, de materials i d'energia.

COMBELLES 42|44

PISOS D'OBRA NOVA

C/ Doctor Combelles, Zona Universitat. Lleida



MEMÒRIA DC

Edifici plurifamiliar format per 13 habitatges, situats a la planta primera, segona, tercera, quarta, cinquena i sota coberta.

La planta baixa es destina a zona d'entrada, amb escales, ascensor, aparcaments, trasters i zona de serveis per instal·lacions. Disposarà de 13 places d'aparcament i 11 trasters.

L'accés a l'edifici, tant de vianants com de vehicles, serà a través de l'emblemàtic carrer Doctor Combelles.

L'edifici Combelles 42|44, amb façana principal orientada a Sud-est, es construeix per crear habitatges amb les prestacions de màxima Eficiència Energètica, confortables, saludables i segurs.

01 ASPECTES GENERALS

Elements Estructurals, forjats, pilars, jàsseres, cercols i lloses d'escala, seran de formigó armat.

Façana Principal: Façana ventilada amb peça ceràmica Faveton o similar.

Façana Posterior i Lateral: Façanes acabades amb SATE o similar.

Sòcol en Façana Principal a Planta Baixa, i Façanes de terrasses de Façana Principal seran executats amb plaques Aquapanel.

Els espais comuns de la coberta seran d'ús restringit i es destinaran a instal·lacions.

Les parets de separació entre habitatges, caixa d'escala i ascensor, seran de bloc de formigó acústic de 15 cm de gruix, tipus especial fonoabsorbent, sobre protecció enfront del soroll per tal de garantir l'aïllament acústic entre habitatges.

02 ESCALES GENERALS I BARANES

L'escala general comunitària i sòcol d'escala, s'executarà amb pedra natural o similar. La barana de l'escala general de l'edifici es realitzarà amb xapa plegada d'acer contínua.

Pel que fa a les baranes exteriors de les terrasses i balcons dels habitatges, s'executaran a partir passamans continus, amb brèndoles rodones, o bé seran d'obra en les terrasses de la planta superior-coberta. Tot segons projecte, a criteri de la Direcció Facultativa.

Les baranes de l'interior dels habitatges s'executaran a partir de passamans continus, amb brèndoles rodones, segons projecte, a escollir per la Direcció Facultativa.

03 FUSTERIA EXTERIOR I PERSIANES

La fusteria exterior serà d'alumini lacat de 1a qualitat de la casa Technal Soleal o semblant, amb trencament de pont tèrmic, amb accessoris i ferratges de la mateixa qualitat. Ral segons projecte executiu i a escollir per la Direcció Facultativa.

Persianes enrotllables de lamel·les d'alumini amb aïllament tèrmic incorporat, del mateix Ral que la resta de la fusteria exterior. Totes les obertures portaran motor elèctric pel seu accionament o funcionament.

Porta del pàrquing metàl·lica amb obertura electrònica. Porta d'accés a l'edifici amb obertura mitjançant videoporter.

04 VIDRES

Els tancaments de les balconeres i finestres serà amb doble vidre amb cambra d'aire del tipus 4+4/16/4+4 mm, baix emissiu.

05 DISTRIBUCIONS INTERIORS I ENVANS

Les parets de separació entre habitatges s'executaran amb Geroblok acústic de 15 cm de gruix, especial fonoabsorbent, enguixat per les dues cares.

Els envans de distribució interior dels habitatges s'executaran amb Supermaó de 7 cm de gruix i de 10 cm de gruix.

06 PAVIMENTS I REVESTIMENTS

El paviment de l'aparcament es farà amb formigó de 10 cm de gruix, acabat superficial amb helicòpter, els espais destinats a aparcament dels vehicles anirà tractat amb resina epoxi.

El paviment dels espais comunitaris interiors, vestíbul d'accés i escala, serà a base de peces de pedra natural o similar, amb sòcol perimetral de 7 cm de la mateixa qualitat.

El paviment de les terrasses planta primera i planta coberta anirà amb gespa artificial, i el paviment dels balcons es farà a base de peces ceràmiques antilliscants i aptes per resistir les gelades, amb sòcol de la mateixa qualitat de 7 cm.

El paviment general interior dels habitatges, inclòs cuines i banys, serà de parquet porcellànic de 1ª qualitat, o parquet sintètic AC6, per definir. Color roure o similar i especial per terra radiant.

Revestiment fins al sostre amb rajola porcellànica esmaltada de la 1a Qualitat, en alguns trams de paraments verticals dels banys, especialment a les zones d'aigua.

07 GUIX I PINTURA

Enguixat a màquina, reglejat en tots els paraments verticals i horitzontals, inclosos els paraments verticals de la cuina.

La pintura general interior es farà amb dues capes de pintura plàstica mate, prèvia preparació.

08 FALS SOSTRE

El fals sostre de tots els habitatges i els vestíbuls d'accés, seran de plaques de cartó-guix, tipus Pladur o semblant. Al fals sostre de les zones humides (cuines i banys), s'executarà amb plaques de cartó-guix, tipus Pladur o semblant, però especial contra humitat. Als porxos, els sostres s'executaran amb plaques tipus Hydropanel o semblant, especial per exteriors.

ACABATS I EQUIPAMENT

09 FUSTERIA INTERIOR

Porta de 3 punts de seguretat a l'entrada als habitatges amb acabat color blanc llis per les dues cares. Els tapajunts de les portes d'accés als habitatges es faran a mida per tal d'anar enrasats al fals sostre.

Les portes interiors, batents o corredisses, segons distribució, de la mateixa qualitat que les portes d'entrada, seran d'acabat DM lacat color blanc llis per les dues cares, amb tapajunts de 8 cm de la mateixa qualitat.

Les manetes seran de la casa Ocariz o semblant, acabat a escollir per la Direcció Facultativa.

10 SANITARIS I AIXETES

Instal·lació segons normativa vigent, amb tub de polietilè especial per conducció d'aigua a altes temperatures.

Els sanitaris aniran amb aparells de porcellana vitrificada, de 1a qualitat, color blanc. Seran del model Meridian, de la casa Roca o semblant.

El plat de dutxa serà acrílic, col·locat enrasat amb el paviment. Aixeteria del tipus monocomandament, de la marca Tres o semblant. Totes les aixetes portaran la valvuleria, desguassos i accessoris corresponents.

11 CUINA

Equipada amb mobiliari i electrodomèstics. Mobles modulars superiors fins al sostre i inferiors, acabat de Melamina o similar. Color acabat a definir per la Direcció Facultativa. Perfileria en gola lacada o semblant.

El taulell i el frontal entre armaris serà de material porcellànic, color blanc o semblant.

Conjunt d'electrodomèstics: Placa de cocció d'inducció, forn elèctric i microones en columna, de la casa Bosch o semblant.

Campana extractora integrada de la casa Bosch, o semblant.

Preinstal·lació de rentavaixelles, amb pressa d'aigua i electricitat.

Aigüera d'un cos d'acer inoxidable, de la casa Franke o semblant, enrasada amb el taulell porcellànic, amb aixeta giratòria, monocomandament.

12 INSTAL·LACIONS

Climatització amb Fan-Coil per fred-calor, mitjançant sistema de conductes amb control de temperatura per termostat.

Instal·lació d'aerotèrmia amb aparells independents per a cada habitatge, amb producció d'aigua calenta sanitària i calefacció per terra radiant per aigua.

13 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

Serà completa i complirà amb les prescripcions i normes del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió vigent i amb aquelles que marqui la Companyia subministradora de la zona.

Els mecanismes d'accionament, com endolls, interruptors i altres elements seran de la marca Niessen o semblant.

La il·luminació interior dels habitatges, les zones comunes i la façana, aniran amb lluminàries tipus LED de baix consum.

El pàrquing de l'edifici disposarà de preinstal·lació per cotxe elèctric.

14 INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Segons compliment de les normatives vigents.

La producció d'aigua calenta es farà amb els aparells d'aerotèrmia individuals per a cada habitatge.

Es disposarà claus de pas en totes les estances humides.

15 TELECOMUNICACIONS

La instal·lació de telefonia es farà a base de canalització fins a la caixa de distribució per tal de fer la distribució definitiva per l'habitatge, tot segons el Projecte de Telecomunicacions. Instal·lació d'antena comunitària de TV, amb presses a cada habitatge, tot segons el Projecte de Telecomunicacions: Videoporter automàtic format per una placa mural amb càmera, polsador i microaltaveu, i obreportes elèctric amb telèfon i pantalla a cada habitatge.

ASCENSOR hidràulic amb botonera per a vuit persones, amb barra interior a doble altura i mirall, amb acabat interiors a definir per la Direcció Facultativa. Portes semiautomàtiques i maniobra universal simple.

Els materials definits a la present memòria de qualitats, estan subjectes a possibles modificacions per part de la Promotora o la Direcció Facultativa; i per tant no són vinculants contractualment.